

OBSAH

Přehled použitých právních předpisů	7
V textu použité zkratky	8
Autoři	8
Úvodem	9
I. Z HISTORIE BYTOVÉ PROBLEMATIKY	12
1. Právní úprava privatizace bytového fondu	12
2. Právní osoby – noví vlastníci domů s byty	13
2.1 Právní postavení vlastníků domů s byty a nebytovými prostory od 1. 1. 2014	14
2.1.1 Bytové družstvo	14
2.1.2 Společnost s ručením omezeným	15
II. ÚČETNICTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH DOMŮ	16
1. Účetní předpisy	16
2. Účetní metody	18
2.1 Založení a vznik právnické osoby	18
2.2 Zřizovací výdaje	18
3. Účtování vzniku bytového družstva (s. r. o.)	19
4. Účtování změny základního kapitálu	20
5. Pořízení domu, pozemku a ostatních nemovitých věcí	20
6. Hospodaření vlastníka bytového domu	22
6.1 Technicko-organizační stránka správy bytového domu	22
6.2 Ekonomická stránka správy bytového domu	23
6.3 K jednotlivým položkám nákladů	24
7. Účtování nákladů a výnosů bytového družstva (s. r. o.)	29
7.1 Náklady vlastníka bytového domu	30
7.2 Výnosy vlastníka bytového domu	32
7.2.1 Zálohové nájemné	33
7.2.2 Věcná a časová souvislost nákladů a výnosů	36
8. Financování oprav bytového domu	38
9. Financování rekonstrukcí a modernizací	41
III. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV	47
1. Registrace daňového subjektu	47
2. Daň z příjmů právnických osob	47

2.1	Nájemné v případě bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů (tzv. stavební bytová družstva)	49
2.2	Nájemné v případě ostatních bytových družstev	50
2.3	Daňové posouzení nákladů	51
2.4	Poznámka k daňovým odpisům, rezervám a technickému zhodnocení	57
3.	Daň z přidané hodnoty	58
4.	Daň z nemovitých věcí	60
IV.	ÚČETNÍ POSTUPY V ZÁVĚRU ÚČETNÍHO OBDOBÍ	62
1.	Inventarizace	62
2.	Účetní postupy před konečným uzavřením účetních knih	65
2.1	Uzavření účetních knih	65
2.2	Účetní závěrka	67
2.3	Výsledek hospodaření	68
2.4	Zveřejnění účetní závěrky	69
V.	ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	70
1.	Právní postavení	70
2.	Vznik společenství vlastníků – právnické osoby	70
3.	Společenství vlastníků – účetní jednotka	71
4.	Účetní předpisy	72
5.	Účetní metody	72
6.	Základní princip účtování o hospodaření společenství vlastníků	73
6.1	Náklady na správu společenství vlastníků	74
6.2	Výnosy společenství vlastníků	76
6.2.1	Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti	77
6.2.2	Další výnosy	78
6.2.3	Příjmy vlastníků jednotek	78
6.3	Vyúčtování nákladů na vlastní správní činnost	79
6.3.1	K výsledku hospodaření	81
7.	Majetek společenství vlastníků	81
7.1	Pořízení drobného dlouhodobého majetku	82
7.2	Pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	82
7.3	Technické zhodnocení společných částí domu	85
7.4	Finanční majetek	86
8.	Účetní postupy v závěru účetního období	86

VI. DAŇOVÁ PROBLEMATIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	88
1. Registrace daňového subjektu k dani z příjmů	88
2. Daň z příjmů právnických osob	88
3. Daň z přidané hodnoty	99
4. Daň z nemovitých věcí	101
VII. SPOLEČNÁ PROBLEMATIKA BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	102
1. Převody jednotek z majetku bytových družstev	102
1.1 Převody jednotek z majetku stavebních bytových družstev	102
1.1.1 Účtování.....	103
1.1.2 Daňová problematika	103
1.2 Převody jednotek z vlastnictví všech ostatních typů bytových družstev.....	104
1.2.1 Daňová problematika – daň z příjmů právnických osob	105
1.2.2 Daňová problematika – daň z nabytí nemovitých věcí	106
2. Problematika odvodů z různých druhů odměn vyplácených bytovými družstvy, společnostmi s ručením omezeným a společenstvími vlastníků	108
2.1 Dohody o provedení práce	109
2.1.1 Odvody	110
2.2 Pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti.....	115
2.2.1 Odvody	117
2.3 Odměny vyplácené za činnost v orgánech právnických osob	118
2.3.1 Odvody	119
2.3.1.1 Bytové družstvo	119
2.3.1.2 Společnost s ručením omezeným.....	120
2.3.1.3 Společenství vlastníků	121
3. Bytové družstvo jako člen společenství vlastníků.....	122
4. Daňové aspekty vzniku nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy	126
4.1 Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde nejsou dosud vymezeny jednotky.....	127
4.2 Vznik nové jednotky v budově formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy, kde již jsou jednotky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků.....	128

5. Daňová problematika nájmu, pachtu a prodeje bytů ve vlastnictví fyzických osob	131
5.1 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu, pachtu a prodeje nemovitých věcí zařazených do obchodního majetku	131
5.2 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu či pachtu nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	134
5.3 Zdanění příjmů z prodeje nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	136
5.4 Zdanění příjmů plynoucích z podílového spoluvlastnictví nemovitých věcí.....	142
6. Plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty	142
PŘÍLOHOVÁ ČÁST	147
Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví	148
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, které jsou vlastníky bytových domů	209
České účetní standardy pro podnikatele (vybrané standardy pro bytová družstva a společnosti s ručením omezeným)	214
Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.....	317
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání	363
České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vybrané standardy pro společenství vlastníků)	368

5. Daňová problematika nájmu, pachtu a prodeje bytů ve vlastnictví fyzických osob	131
5.1 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu, pachtu a prodeje nemovitých věcí zařazených do obchodního majetku	131
5.2 Zdanění příjmů plynoucích z nájmu či pachtu nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	134
5.3 Zdanění příjmů z prodeje nemovitých věcí nezařazených do obchodního majetku.....	136
5.4 Zdanění příjmů plynoucích z podílového spoluvlastnictví nemovitých věcí.....	142
6. Plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty	142
PŘÍLOHOVÁ ČÁST	147
Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví	148
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, které jsou vlastníky bytových domů	209
České účetní standardy pro podnikatele (vybrané standardy pro bytová družstva a společnosti s ručením omezeným)	214
Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.....	317
Návrh účtového rozvrhu pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání	363
České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vybrané standardy pro společenství vlastníků)	368